

照金红色旅游名镇 物业服务及运营管理合同

第一章 总 则

2024 年物业管理按照“严标准、重质量、精细化管理”的原则，根据铜川市政府采购中心单一来源谈判采购方式确定物业具体实施单位，采取包干考核制办法实行资金结算，强化对名镇物业服务质量的监督检查；严格按照 5A 级景区物业服务相关标准，完善物业服务相关制度、细化管理标准，实现物业管理量化、指标化考核全覆盖，确保 2024 年物业服务在管理标准、管理水平、服务实效等方面有明显提升。根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其他有关法律、法规之规定，甲方将照金红色旅游名镇的物业服务及运营管理委托乙方承担。甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上订立本合同。

第一条 合同双方当事人

委托方（简称甲方）：照金景区管理委员会

地址：铜川市耀州区照金镇照金干部学院行政楼一楼

统一社会信用代码：11610200586979155R

法定代表人：寇爱萍

受委托方（简称乙方）：陕西照金物业服务有限公司

注册地址：铜川市耀州区照金红色旅游名镇红色文化创意街区 11 号楼三层

统一社会信用代码：916102000648120676



法定代表人：李俊英

联系电话：0919-2855889

第二条 物业及运营管理范围

运营管理四至：东起照金纪念碑小广场，西至寺坪通村路与安居路交汇处；南起镇区入口与柳照路交汇处三角地带，北至照金宾馆。

- 1、1933 广场、五星桥、纪念林、纪念碑等红色纪念轴线；
- 2、镇区公厕；
- 3、照金总控机房；
- 4、景区公共设施及水电管理（含路灯、道沿、雨水篦等市政设施日常维护维修，水系管理等）；
- 5、节假日装饰；
- 6、市政道路、停车场、照金西街；
- 7、创文创卫相关设施、活动；
- 8、名镇花卉摆放（春节、五一、七一、十一）；
- 9、景区绿化修剪养护防火（含照金宾馆对面三角地带、照金新苑 A 区对面、照金新苑 C 区南侧坡地绿化）；
- 10、纪念碑停车场管理室值班。

以上所列项目运营管理内容包含环境卫生、秩序维护、设施设备日常维护维修，各项运营工作由乙方（或乙方法人股东）经营，甲方有权监督、检查，不再支付物业包干考核费以外费用。

第三条 本物业交付使用后的质量责任，按国家有关法律、法规的规定承担。

第二章 物业服务费用

第四条 甲方委托乙方对照金红色旅游名镇提供物业管理服务及运营管理，双方同意并确认管理服务的项目及标准，并严格



按照双方确认标准（详见附件一）执行，未达到标准甲方应以书面形式进行处罚，并作为年终结算依据。

第五条 照金红色旅游名镇 2024 年物业服务费用总计为：487.8 万元/年（大写：人民币肆佰捌拾柒万捌仟元整）。

第三章 费用与支付期限

第六条 甲乙双方同意并确认，物业服务费和运营费实行包干制结算。

物业运营费结算方式：甲方留取物业运营费的 20% 作为服务绩效考核资金，按照绩效考核结果，每半年评定一次，分别于 2024 年 6 月和 2024 年 12 月完成考核，按考核结果于 6 月和 12 月完成绩效资金支付；其余物业运营费的 80% 包干资金每季度支付一次。

第七条 每次资金拨付前乙方须出具正规发票给甲方。并将收款账户信息加盖公章以便结算。

户 名：陕西照金物业服务有限公司

开户银行：建行铜川新区支行

账 号：6105 0161 6308 0000 2065

第八条 绩效考核每半年进行一次，分别 6 月与 12 月根据半年期间每次量化打分情况及上、下半年总结运营情况进行考评，成绩实行百分制，半年考核结果分为优秀、良好、合格、基本合格、不达标五个档次。

第九条 绩效考核成绩认定

考核成绩 = 半年每次检查得分情况总和 ÷ 检查次数 + 奖励得分 - 处罚分

奖励分：半年内无较大安全事故奖励 2 分，半年内未发生



省市有关部门通报批评情况奖励 2 分，受到省有关部门表彰奖励 5 分/次，市级部门和市级主要领导表彰奖励 3 分/次，照金景区管委会表彰奖励 2 分/次。

处罚分：半年内发生一次重大安全事故扣 10 分，半年内受到省有关部门通报批评扣 5 分/次，市级部门和市级主要领导通报批评扣 3 分/次，照金景区管委会通报批评扣 2 分/次。

第十条 绩效考核等次。考核等次分为优秀、良好、合格、基本合格、不达标五个等次。

优秀：考核成绩 ≥ 90 分，拨付绩效考核资金的 50%；

良好：90 分 $>$ 考核成绩 ≥ 80 分，拨付绩效考核资金的 45%；

合格：80 分 $>$ 考核成绩 ≥ 70 分，拨付绩效考核资金的 40%；

基本合格：70 分 $>$ 考核成绩 ≥ 60 分，拨付绩效考核资金的 35%；

不达标：考核成绩 < 60 分，不予拨付考核资金。

第四章 物业服务标准

第十一条 乙方根据项目情况及甲方要求制定照金红色旅游名镇物业精细化标准（附件一）和照金红色旅游名镇物业管理绩效考核量化表（附件二），经甲方审议通过后执行。

第五章 物业服务期限

第十二条 本项目服务期暂定三年，合同每年一签，年度考评合格续签下一年度合同，考评不合格，则不再续签。

第六章 双方权利义务

第十三条 甲方权利义务

（一）代表和维护甲方的合法权益，保护照金红色旅游名镇的建筑及设施、设备。

（二）依据本合同授权乙方对照金红色旅游名镇进行物业服



务及管理。

(三)审查乙方制定的照金红色旅游名镇管理制度并提出合理建议。

(四)审核乙方制定的照金红色旅游名镇人员配置及服务标准并对执行情况进行监督。

(五)检查监督乙方服务管理工作的实施及制度的执行情况。

(六)审核乙方拟定的大修、改造方案。

(七)甲方对乙方提供的物业服务工作进行质量检查、考核、奖励、处罚。

(八)乙方在照金红色旅游名镇管理中遇到困难并提出需要甲方帮助时,甲方应尽力协助乙方与有关方面或有关人员进行协调。

(九)按照本合同的有关规定向乙方支付物业服务管理费用以及提供相关必备条件。

第十四条 乙方的权利义务

(一)乙方受托对照金红色旅游名镇享有物业服务管理权。

(二)保护照金红色旅游名镇内建筑及设施、设备。对管理范围内垃圾倾倒有监管责任。

(三)乙方严格履行职责,切实做好项目物业管理服务工作,物业人员必须各尽其职,保证符合各项工作质量要求。

(四)依据本合同制定照金红色旅游名镇人员配置及服务标准。

(五)乙方必须对上岗人员按规定进行岗位培训,并对上岗人员定期进行职业道德、操作技能、礼貌礼节等相关培训,端正



务及管理。

(三)审查乙方制定的照金红色旅游名镇管理制度并提出合理建议。

(四)审核乙方制定的照金红色旅游名镇人员配置及服务标准并对执行情况进行监督。

(五)检查监督乙方服务管理工作的实施及制度的执行情况。

(六)审核乙方拟定的大修、改造方案。

(七)甲方对乙方提供的物业服务工作进行质量检查、考核、奖励、处罚。

(八)乙方在照金红色旅游名镇管理中遇到困难并提出需要甲方帮助时,甲方应尽力协助乙方与有关方面或有关人员进行协调。

(九)按照本合同的有关规定向乙方支付物业服务管理费用以及提供相关必备条件。

第十四条 乙方的权利义务

(一)乙方受托对照金红色旅游名镇享有物业服务管理权。

(二)保护照金红色旅游名镇内建筑及设施、设备。对管理范围内垃圾倾倒有监管责任。

(三)乙方严格履行职责,切实做好项目物业管理服务工作,物业人员必须各尽其职,保证符合各项工作质量要求。

(四)依据本合同制定照金红色旅游名镇人员配置及服务标准。

(五)乙方必须对上岗人员按规定进行岗位培训,并对上岗人员定期进行职业道德、操作技能、礼貌礼节等相关培训,端正



服务态度，提高服务质量，遵守各项规章制度及工作规范，维护甲方的形象。

(六) 经甲方许可，乙方有权选聘专业公司承担专项服务业务，但不得将整体管理事项、责任、权利及利益转移或交付给第三方。

(七) 接受市、区政府有关部门及甲方的监督、指导。

(八) 负责运营期间运营安全和消防等管理责任。

第七章 保密

第十五条 双方均需对本合同协商、签署过程和本合同的内容予以严格保密，除非法律、法规有强制性的规定，不得向任何第三方透露。

第十六条 本合同任何一方对本合同协商、签署和履行过程中知悉的对方的任何秘密也负有严格保密的义务，除非法律、法规有强制性的规定，不得向任何第三人透露。

第十七条 双方对上述保密义务是持续义务，不因本合同的终止而终止，直至该保密事项已成为公开信息。

第八章 合同的变更和解除

第十八条 任何对本合同的修改需以书面方式进行，并经双方法定代表人或授权代表签字并盖章之日起生效。

第十九条 本合同生效后，任何一方不得单方面解除本合同。

第九章 违约责任

第二十条 甲、乙双方任何一方违反本合同约定的，即构成违约。

第二十一条 违约一方应承担违约责任，若因违约给对方造成经济损失，还须承担赔偿责任，但遇有不可抗力（政府政策性）



的情况除外。

第二十二条 因不可抗力而不能履行或不能完全履行本合同时，受到不可抗力影响的一方可以根据不可抗力的影响，部分或全部免除违约责任，但该方应当立即以书面并附当地公证机关关于不可抗力的公证资料通知对方。

第二十三条 在不可抗力存续期间，受影响一方如能继续部分履行本合同则应当继续履行该等部分；如全部不能履行，则应在不可抗力消失后在经对方同意的情况下继续履行该等受到不可抗力影响的事项。

第十章 法律适用和争议解决

第二十四条 如果任何争议或权利要求起因于本合同或与本合同有关或与本合同的解释、违约、终止或效力有关，都应由双方通过友好协商解决。

第二十五条 如果在一方提出协商要求后的 30 天内，双方通过协商不能解决争议，则各方同意将该争议提交至铜川市仲裁委员会仲裁。

第二十六条 仲裁进行过程中，除双方有争议的部分外，本合同其他部分仍然有效，各方应继续履行。

第十一章 附则

第二十七条 本合同自双方法定代表人或授权代表签署并由双方盖章之日起生效。

第二十八条 本合同任何一条款无效或不可强制执行并不影响本合同其它条款的有效性及可强制执行性。

第二十九条 本合同所有附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。



第三十条 本合同未尽事宜，由双方以书面形式另行签署合同，与本合同具有同等法律效力。

第三十一条 本合同正本一式十份，甲方执六份，乙方执四份，具有同等法律效力。

附件一：照金红色旅游名镇物业精细化标准

附件二：照金红色旅游名镇物业管理绩效考核量化表
(以下无正文)



(本页无正文,照金景区管理委员会与陕西照金物业服务有限公司关于照金红色旅游名镇物业服务及运营管理合同的签署页)



甲方：照金景区管理委员会

法定代表人(或其授权委托人签字):

杨琦



乙方：陕西照金物业服务有限公司

法定代表人(或其授权委托人签字):

李强



签订时间: 2024年 3月 1日



法人代表授权书

兹授权杨琦同志签订 2024 年《照金红色旅游名镇物业服务及运营管理合同》，并依法履行相关义务，此授权书仅限于 2024 年 2 月 28 日至 2024 年 3 月 8 日有效。

本授权书签字即生效，特此声明。

授权人签字：



被授权人（代理人）签字：



照金景区管理委员会
2024 年 2 月 28 日

